



@

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקיס"

תכנית בסמכות הוועדה המחוזית

תכנית מס' 9567/ג לתחנת דלק ומסחר
המהווה שנוי לת"מ 5507/ג המאושרת

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והגנה תשכ"ב - 1963

אישור תכנית מס' 9567/ג

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 30.6.68 לאשר את התכנית.

טכנאי לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 9567/ג
 כודעה בלוקס הפרסומים מס' 4859
 מיום 10.10.68 מ' 198

הודעה על אישור תוכנית מס' 9567/ג

פורסמה במיתון _____ ביום _____

בפיתון _____ ביום _____

ובצירוף מקומי _____ ביום _____

מחוז הצפון

- 1- מרחב תכנון: "מבוא העמקים". תחום שפוט: מ"מ ריינה.
- 2- שם וחלות: תכנית זו נקראת תכנית מפורטת מס' ג/9567 לאזור מסחרי ותחנת תדלוק, והיא חלה על השטח המותחם בקו כחול עבה שגל גבי התעריס המצורף אשר מהווה חלק בלתי נפרד ממנה בכל העניינים הכלולים בה.
- 3- מקום התכנית: ביציאה משכונת בלאל לקראת דרך מס' 79, צמוד לכביש פנימי מס' 20 חלק מחלקות 10,11 גוש 17511. חלק מחלקה 5 גוש 16577.
- 4- מסמכי התכנית: התכנית כוללת 36 הוראות בניה (תקנון) על דבי 7 דפים. תעריס ערוך בק. מדה 1:1250 על רקע מפת מודד מוסמך עם תכנית בנוי והסדרי תנועה (נספח תחבורה ובנוי) בק. מדה 1:500 אשר מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית. ערוך על רקע מפה מצבית.
- 5- שטח התכנית: שטח התכנית: כ-6.4 ד'.
- 6- יחס לתכניות אחרות: התכנית כפופה להוראות תמ"א 18. נוסח 1997. (תקון מס' 2 נוסח התשנ"ו-1996).
- עם אשור תוכנית זו יועדפו הוראותיה על כל תכנית אחת החלה על השטח התוכנית מהווה שנוי לתכנית אדמות רינה מס' ג/5507. התכנית מהווה שנוי לת"מ מס' ג/6889.
- 7- מטרת התכנית: שנוי יעוד חלק מחלקה 11 גוש 17511 מאזור חקלאי ומגורים לאזור מסחר ולתחנת תדלוק ושרותי דרך מדרג א' עפ"י תמ"א 18. שנוי מס' 2 נוסח התשנ"ו 1996.
- 8- יוזם התכנית: סעיד אברהים טאטור. ת"ז: 2829547. רינה. ט"ל: 06-464799.
- 9- בעל הקרקע: אברהים סעיד טאטור. ת"ז: 2074334; רינה. טל: 06-464799.
- 10- עורך התכנית: גסאן עבוי. מהנדס אזרחי. רשיון: 16008. נצרת. ת"ד 2048 טל: 06-575807.

קו כחול עבה.....גבול התכנית.

קו כחול מקוטע.....גבול ת"מ מס'ג/5507 מאושרת.
עבה

קו כחול מקוטע.....גבול ת"מ ג/6889 דק.

פסים ירוקים במשופע.....אזור חקלאי.

צבע אפור.....תחנת תדלוק ושרותי מוחם בקו אדום.
דרך מדרג א'.

צבע אפור.....אזור מסחרי.

קו ירוק דק.....גבול חלקה רשומה.

צבע חום.....דרך קיימת/מאושרת.

צבע כתום.....אזור מגורים א'.

קו דק מקוטע.....קו ברדיוס 40 מ' ממרכז אי המשאבות.

מספרים בצבע ירוק.....מס' חלקה.

קו דק עם משולשים.....גבול גוש.
בסני צדדיו.

מספר ברבוע עליון שבמעגל.....מס' דרך.
מספר ברבוע שבצד המעגל.....קו בנין.
מספר ברבוע תחתון שבמעגל.....רוחב דרך.

- 12 שטחי עתיקות:
לא יינתן היתר בניה או שמוש כל שהוא בקרקע בשטח התכנית אלא לאחר אשור אנף העתיקות.
- 13 חניה.
החניה תהיה בתחום התכנית עפ"י תקנות חוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה חשמ"ג 1983). ו"צ"י נספח עזימבורי ע"צו
- 14 אספת חשמל:
אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הארצית של חב' חשמל ישראל.
- 15 אספקת מים:
אספקת המים תהיה מחב' מקורות ובאשור משרד הבריאות לשביעת רצון מהנדס הוועדה המקומית.
- 16 היטל השבחה:
היטל השבחה ייגבה בהתאם לחוק.
- 17 הפקעות לצורכי צבור ורשום:
השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965 וירשמו על שם הרשות המקומית.
- 18 הסדרי תנועה:
יוגשו תוכניות להסדרי תנועה המתארות אופן הכניסה והיציאה לשטח התכנית ואופן ההתחברות לכביש ויאושרו במשרד התחבורה כתנאי לאשור התכנית.
- 19 סוג תחנת תדלוק:
סוג תחנת התדלוק יהיה מדרג א' עפ"י תמ"א 18 נוסח 1997 (שנוי מס' 2 נוסח התשנ"ו).
- 20 חלוקה:
השטח הכלול בתחום התכנית יחולק בהתאם לגבולות האזורים, גבולות המגרשים המוצעים בתכנית.
- 21 מיגון:
לא ינתן היתר בניה למבנה כל שהוא אלא לאחר אשור רשות הנ"א על תקינות המקלט או הממ"ק המתוכנן או למתן פתור מכנית מבנית מבנה מגן.

22- כסוי משאבות:

משאבות התדלוק יכוסו בגגון למעט משאבות הסולר והנפט.

(23) ניקוז ותעול:

נקוז ותעול מותרים בכל שטח התכנית בהתאם לדרישות רשות הנקוז המוסמכת ודרישת המשרד לאיכות הסביבה.
הוועדה המקומית רשאית לשמור שטח קרקע שדרושה לניקוז נגר עילי ואין להקים על קרקע זו שום בנין חוץ מעבודות הנקוז או התעול בהתאם לתשריטים שיוגשו לוועדה המקומית.

24- סלוק אשפה:

א- סלוק האשפה ייעשה לאתר אשפה מוסדר עפ"י אשור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
ב- כל מבנה אשר ייבנה בתחום התכנית תחובר מערכת הביוב שלו אל מפריד השמן ולאחר מכן למערכת הביוב האיזורית.

25- פסולת מוצקה:

יסומנו מיקום וסוג הכלים לעצירת פסולת מוצקה.

26- רעש:

יוחקנו כל האמצעים למניעת רעש שלא יעלה על המותר עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.

27- מניעת זיהום סביבה מדלק:

היתר בניה ינתן בתנאי קבלת אישור הממונה על מניעת זיהום מקורות מים ע"י דלקים בנציבות המים. האישור יתייחס למכלול התחנה (מיכלים, משמחים, וכיו"ב).
בינוי התחנה ייעשה כך שיבטיח אפשרות קיום תקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ן 1978 במלואם.
בתחנה ימצא מתקן לקליטת אדים למניעת נידוף דלק לאוויר בזמן מילוי המיכלים.

28- ביוב:

א) תותקן מערכת ביוב לאיסוף וסילוק השפכים הסינטטיים מתחום התחנה, אם אין מערכת ביוב ציבורית יש להפעיל שירותים כימיים או פתרון אחר מוסכם על המשרד לאיכות הסביבה. ייאסר השימוש בבורות סופגים כפתרון לסלוק שפכים. ביוב בית אוכל יעבור דרך מפריד שטן.

ב) לא תאושר תכנית להקמת תחנת תדלוק אלה אם נתקבלה חוות דעת השרות ההידרולוגי ביחס למקורות מים והקידוחים באזור, והסכנה למי תהום מתחנת התדלוק במידה וקיימת.

ג) לא ינתן היתר בניה אלה לאחר קבלת אשור משרד הבריאות והרשות הסביבתית המוסמכת, בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

1- תחנת תדלוק מדרג א' - מיועדת לאספק דלק לרכבים שמסגלים אינו עולה על 4.0 טון.

2- בשטח התכנית יוקמו משאבות התדלוק, מיכלי הדלק, חדר אחסון, משרד, חדר חשמל, ממ"ק חדר מתדלקים, חנות אבזרי רכב. נגון מעל אי המשאבות.

3- שטח בניה מקסי' מותר ללא הגגון הוא 70 מ"ר.

ב- אזור מסחרי:-

- 1- באזור מסחרי ניתן להקים חנויות למסחר, מסעדה, מזנון בשתי קומות בקומה השניה תותר גם בנית משרדים.
- 2- המסחר יהיה מסוג "מסחר שכונתי" לשימוש יום יומי וקמעוני בלבד לא יותר מסחר סיטונאי אשר יהווה אספקת סחורות לחנויות.
- 3- לא ניתן לסגור קומת קרקע ולא יותר השימוש בה לשום מטרה מלבד לחנית רכבים.

ג- לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ייבטח שום בנין או קרקע הנמצא בתחום התכנית לשום תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת תכליות זו.

ד- לא תותר הקמת בית מגורים ולא תאושר תוכנית שנוי יעוד למגורים בשטח הנמצא במרחק הקטן מ- 40 מ' ממרכז אי המשאבות.

30) מבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992.

קווי בנין			גובה בניה		אחוזי בניה					שטח מגרש מנמ' ד'	שם, תאור ושמושים עיקריים
קדמי	אחורי	צידי	מקס'		שטחי בניה מקס'						
מטרים			מטרים	מס' קומות	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שמוש עקרי	מחצית מפ' כניסה	מעל מפלס כניסנה		
3	3	0	7.0	2	16 %	4.0%	16%	-	20%	1.50	תחנת דלק
5	3	5	12.5	3	25%	20%	40%	-	60%	2.54	מסחרי

31- מבלת אזוריים

מוצע		קיים		המצב
%	שטח ד'	%	שטח ד'	יעוד האזור
---	---	5.6	0.36	מגורים א'
15.4	0.93	72	4.61	אזור חקלאי
22.4	1.43	22.4	1.43	דרך קיימת
39.7	2.54	---	---	אזור מסחרי
23.4	1.50	---	---	תחנת תדלוק
100	6.40	100	6.40	סה"כ

א-מרחק מקו מתח גבוה:

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת תילי החשמל התת-קרקעיים אלה רק לאחר קבלת אשור והסכמת חברת החשמל.

ב-מרחק מקו מתח גבוה:

לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים ובקרבתם. ברשת מתח גבוה יינתן היתר בניה רק במרחק 2 מ' מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ג-מרחק מקו מתח גבוה 22 ק"ו:

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים ובקרבתם. ברשת מתח גבוה עד 22 ק"ו יינתן היתר בניה רק במרחק 5 מ' מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ד-מרחק מקו מתח עליון 110 ק"ו:

לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים ובקרבתם. בקו מתח עליון עד 110 ק"ו יינתן היתר בניה רק במרחק 9.50 מ' מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ה-מרחק מקו מתח עליון 150 ק"ו:

לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים ובקרבתם. בקו מתח עליון עד 150 ק"ו יינתן היתר בניה רק במרחק 9.50 מ' מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ו-מרחק מקווי חשמל עיליים:

לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים ובקרבתם. יינתן היתר בניה לבנין רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח גבוה - 2 מ'.

בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מ'.

בקו מתח עליון עד 110 ק"ו - 9.50 מ'.

בקו מתח עליון עד 150 ק"ו - 9.50 מ'.

במדה ותחויב הוועדה המקומית לשלם פיצויים בגין ירידת ערך והשבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מתחייב יוזם התכנית לשפות את הוועדה בכל הסכומים שתחויב בו.

34- **עיצוב ארכטקטוני:** א-הבקשה להיתר הבניה תכלול חזיתות של המבנים המוצעים במגרש התחנה, ובהן יפורטו חומרי הגמור והגוונים.

ב-התקנת צנרת חשופה של חשמל, מים, גז, טלפון, מזוג אוויר וארונות לחימום תותר רק בהתאם לתכנית עיוב ארכטקטוני שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

ג-התקנת שלטי פרסום תותר רק בהתאם לתכנית עיוב ארכטקטוני לחזיתות שתכלול הבקשה להיתר הבניה.

ד-חזות: תכנית הבנוי תכלול תכנון נאות של עבודות חפרה ומלוי כולל שיקום נופי לשביעות רצון הוועדה. תוגש לשם כך תוכנית נוף שתוכן ע"י אדר' נוף.

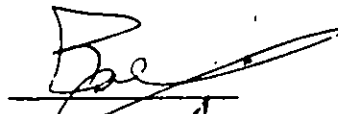
35- נגישות לתחנה: א- הכניסה והיציאה לשטח התחנה תעשה עפ"י הנספח התחבורתי ו/או נספח הבנוי.

ב- בעורף התחנה תבנה גדר שתשמש מחסום פיסי בין שטח התחנה לשימושי הקרקע הגובלים עם התחנה.

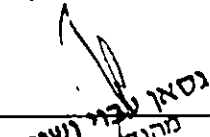
בעל הקרקע.

היוזם.

36- חתימות: המתכנן.


10/01/2009
23/12/2009




נסיאן עבדי ושות'
מהנדס בנין
רשיון 16008

24-8-99